Einzigartige Stilvilla in Bestlage in Bad Vöslau!



Objektnummer: 22842

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2540 Bad Vöslau
Baujahr:	1905
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	430,00 m²
Nutzfläche:	545,00 m²
Zimmer:	11
Bäder:	5
WC:	7
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	6
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,88
Kaufpreis:	2.495.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

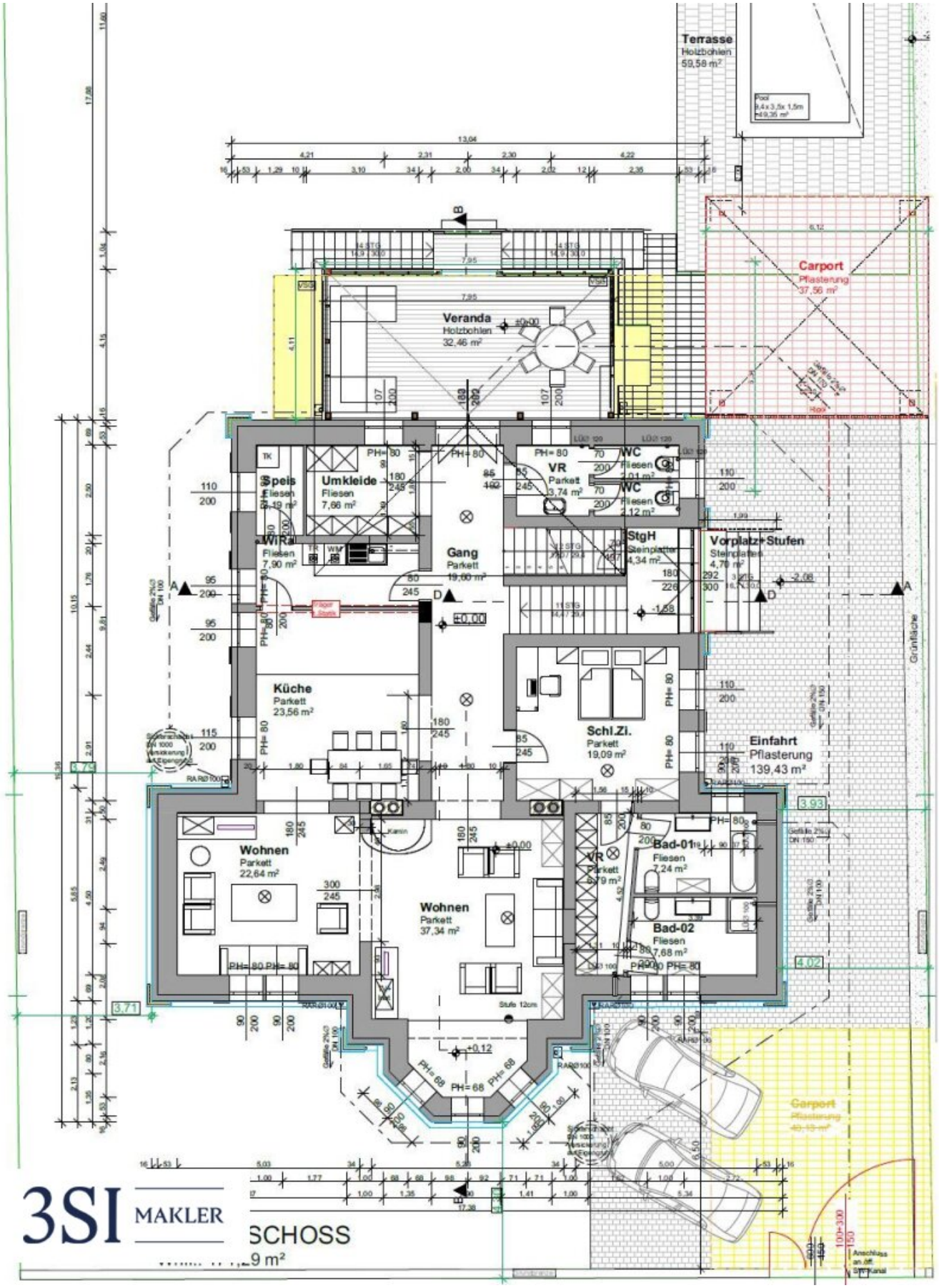

3SI MAKLER

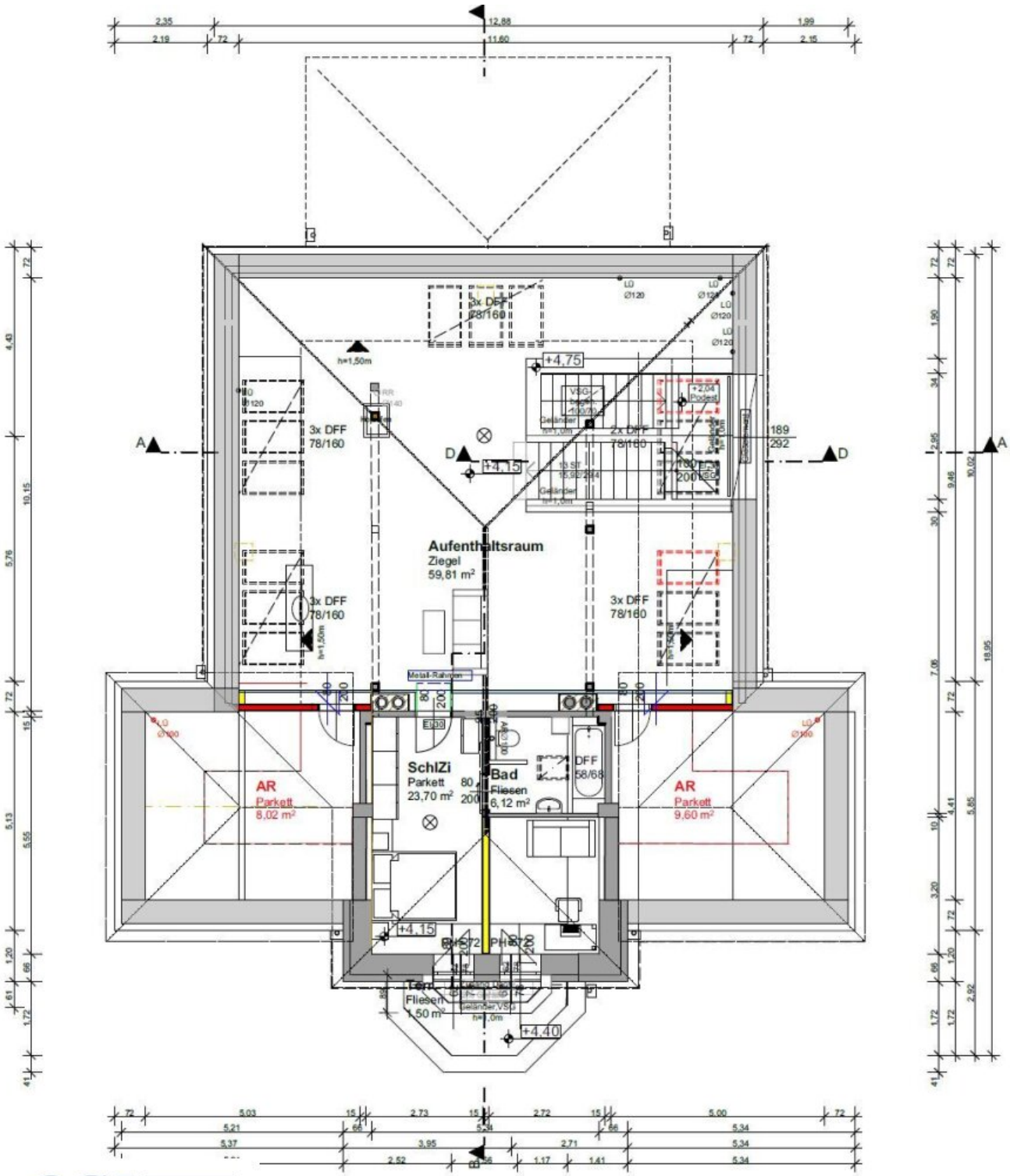

3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

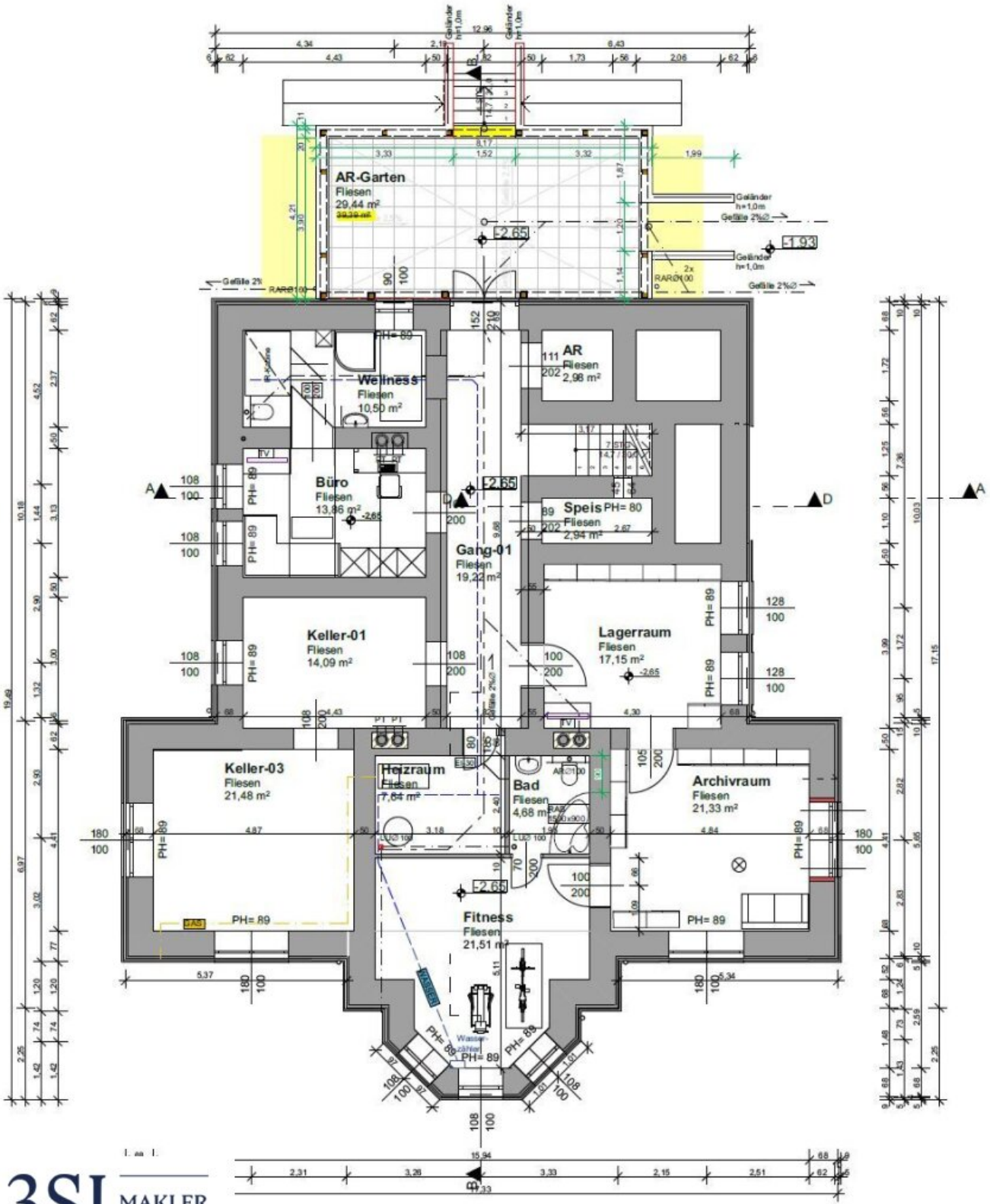

Terrasse
Holzbohlen
59,58 m²
Carport
Pflasterung
37,56 m²
Veranda
Holzbohlen
32,46 m²
Speis
Fliesen
2,19 m²
Umkleide
Fliesen
7,66 m²
WC
Fliesen
2,01 m²
VR
Parkett
3,74 m²
WC
Fliesen
2,12 m²
WiRa
Fliesen
7,90 m²
Gang
Parkett
19,00 m²
StgH
Steinplatten
4,34 m²
Vorplatz+Stufen
Steinplatten
4,76 m²
Küche
Parkett
23,56 m²
Schl.Zi.
Parkett
19,09 m²
Einfahrt
Pflasterung
139,43 m²
Wohnen
Parkett
22,64 m²
Wohnen
Parkett
37,34 m²
VR
Parkett
4,79 m²
Bad-01
Fliesen
7,24 m²
Bad-02
Fliesen
7,68 m²
Grünfläche
Carport
Pflasterung
40,15 m²
3SI MAKLER
SCHOSS
9 m²



3SI MAKLER

SCHOSS

Wnfl: 99,69 m²



3SI MAKLER

GESCHOSS

WNFL.: 157,20 m²

Objektbeschreibung

Ein Objekt – zahllose Möglichkeiten - Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Diese außergewöhnliche Villa vereint auf einzigartige Weise Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das vollausgebaute, hervorragend belichtete Tiefparterre mit eigenem Eingang eignet sich ideal als Arztpraxis, Ordination, Büro oder Fitnessstudio – und ermöglicht so eine optimale Nutzung der gesamten Fläche ohne Kompromisse bei der Wohnqualität.

Ob als repräsentativer Hauptwohnsitz für eine anspruchsvolle Familie, als kombiniertes Wohn- und Geschäftsobjekt oder als Mehrparteienhaus mit eigenständigen Einheiten – die Nutzungsmöglichkeiten sind vielfältig und zukunftsorientiert.

Energieautark / Vollsaniert 2023 / ca. 430 m² Wohnfläche / Baujahr 1905

Lage

Bad Vöslau, bekannt für seine kaiserliche Geschichte und besondere Lebensqualität, bietet den perfekten Rahmen für dieses außergewöhnliche Anwesen. Die zentrale Lage im Herzen der Stadt ermöglicht es Ihnen, die nahegelegene Therme und den Bahnhof bequem zu Fuß zu erreichen — und dennoch von einer hervorragenden Verkehrsanbindung zu profitieren: Wien ist in nur 25 Minuten erreichbar. Kulturelle und kulinarische Angebote sowie alle wichtigen Nahversorger liegen stets in unmittelbarer Nähe.

Verkehrsanbindung – optimal vernetzt

- Bahnhof zu Fuß: Wenige Gehminuten – direkter Zugang zur Badner Bahn / Südbahn
- Wien (Bahn): Ca. 15–20 Minuten
- Wr. Neustadt (Bahn): Ca. 15 Minuten
- Wien (Autobahn): Ca. 15 Minuten via A2 Südautobahn

- Wr. Neustadt (Auto): Ca. 15 Minuten

- Nahversorgung: Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergarten, Supermarkt & Bäckerei fußläufig

Die ideale Lage ermöglicht es Bewohnern, sowohl die Ruhe des Kurorts zu genießen als auch Wien und Wr. Neustadt in kürzester Zeit zu erreichen – perfekt für Pendler und Menschen, die das Beste aus beiden Welten schätzen.

Beschreibung

Energieautark und leistbar — Ein Leben in Exklusivität und Komfort

Erleben Sie ein Leben in Exklusivität und Komfort in dieser herrlichen Stadtvilla im Herzen von Bad Vöslau. Bei der technischen und baulichen Ausführung wurde auf den höchsten Energiestandard geachtet. Eine PV-Anlage, 2 Luftwärmepumpen, 2 Elektroladestationen, eine Speicherbatterie und ein Kamin machen dieses Anwesen einzigartig und auch für die Familie leistbar — keine Angst vor einem Blackout.

Die Villa bietet sich sowohl als exklusives privates Refugium als auch als eindrucksvoller Standort für repräsentative Unternehmensaktivitäten an. Nach einer äußerst geschmackvollen und stilsicheren Generalsanierung 2023 — die einem Neubau gleichkommt — wird dieses Anwesen selbst höchsten Ansprüchen gerecht und bietet einen anspruchsvollen und entspannten Lifestyle.

Kaum eingetreten, lassen die großzügigen Dimensionen sofort die Erwartungen steigen. Hohe, salonartige Räume prägen das Ambiente. Mit perfekter Lage, traumhaftem Garten und großzügigen Räumlichkeiten ist diese Villa ein wahres Juwel.

Raumaufteilung

Zwischengeschoss

Ein großzügiges Foyer samt Garderobe mit Zugang auf die Veranda empfängt Sie und führt zu einem anregenden Salon/Kaminzimmer mit Blumenerker — ideal für repräsentative Empfänge

und gesellige Abende. Das Zwischengeschoss ist offen, luftig und mit hohen Durchgängen gestaltet. Die große, offene Küche mit Kochinsel bietet ausreichend Platz für kulinarische Kreationen. Eine südlich ausgerichtete Holzveranda mit großzügigem Abgang in den Garten lädt zum Verweilen ein — ein kleines Paradies, das keine Wünsche offenlässt. Das idyllische große Grundstück mit altem Baumbestand und Pool sind ein weiteres Highlight dieses einzigartigen Anwesens — der gepflegte Garten ist eine Oase der Ruhe und Schönheit.

- Repräsentativer Gangbereich mit Zugang auf die große Veranda und den Garten
- Küche mit Vollausstattung und Kochinsel
- Behaglicher Essbereich
- Wohnbereich mit Erker und Kaminofen
- Schlafzimmer mit Schrankraum und 2 Bädern en suite — für Sie und für Ihn
- 2 Gäste-WC
- Garderobe und Abstellraum
- Große überdachte Veranda (ca. 32 m²)

Obergeschoss

Licht, Luft und Freiheit — der loftartige Wohnbereich im Obergeschoss beeindruckt mit freien Deckenbalken und Fensterfronten, die für eine helle, einladende Atmosphäre sorgen. Dieses offene und flexible Raumkonzept bietet das perfekte Zuhause für Individualisten mit den allerhöchsten Ansprüchen. Zusätzlich zur Fußbodenkühlung ist auch eine Klimaanlage vorhanden. Zudem beinhaltet es ein Appartement mit Bad en suite und einer Veranda mit toller Aussicht sowie 2 Dachräume, welche noch zusätzlichen Stauraum bieten.

- Großzügiger Wohnbereich mit Essplatz und freien Deckenbalken

- Schlafzimmer mit Zugang auf den Balkon
- Bad mit Dusche und WC

Untergeschoss

Hier wurde zusätzliche Wohnfläche geschaffen — mit Zugang auf die große Veranda und in den Garten. Zusätzlich zur Fußbodenheizung ist das gesamte Untergeschoss mit einer Sockelheizung versehen. Jeder Raum verfügt über eine separate Steuerung und Wohnraumlüftung.

- 4 Zimmer mit Tageslichtfenstern
- Bad mit WC und Wanne
- Bad mit Dusche und WC
- Fitnessraum mit Infrarotkabine
- Arbeitsraum
- Technikraum
- Gangbereich mit Zugang auf die überdachte Terrasse und den Garten

Technische Highlights

- Fußbodenheizung mit Kühlung
- 2 Luftwärmepumpen (Vaillant)

- PV-Anlage (13,75 kW) mit Speicherbatterie (10 kW)
- 2 Elektroladestationen
- Wandsockelheizung im Untergeschoss
- Alle Räume im UG mit Raumlüfter von Vaillant — ergibt ein besonderes Raumklima
- Einzelraumsteuerung für jeden Raum
- Gesamte Wasserversorgung über eine Granderwasseranlage
- Regenwasser Zisterne für Gartenbewässerung
- Gesamte Wasserversorgung über eine Granderwasseranlage
- Wärmedämmung: Außenwände 60 cm + Dämmung und neue Fassade (20 cm) = 80 cm (Thermocode innen)
- Innenwandstärken 30 cm
- Kamin im Wohn-Essbereich (10 kW) — für eine gemütliche Atmosphäre
- Böden: Landhausstil Eiche, gebürstet, naturgeölt
- Obergeschoss: Eiche Country, gebürstet, matt und versiegelt
- Alt-Wien Türen / 60 × 60 Marmorfliesen
- Pool: 9,5 × 3,37 × 1,5 m mit Überdachung + Luftwärmepumpe zum Heizen und Kühlen

- Großer Garten mit automatischem Bewässerungssystem und Pavillon
- Carport für 2 Pkws / insgesamt 6 Stellplätze
- 8 TV-Anschlüsse / Antennenanlagen

Resümee

Diese Villa vereint Komfort und Praktikabilität und bietet seinen Besitzern die einzigartige Möglichkeit, das Leben in einer der besten Lagen von Bad Vöslau zu genießen. Dieses Anwesen ist mehr als nur eine Immobilie — für Menschen, die Wert auf Ruhe und Authentizität legen, gleichzeitig aber auf eine hervorragende Erreichbarkeit und flexible Nutzungsmöglichkeiten nicht verzichten möchten.

Lassen Sie sich inspirieren und besichtigen Sie dieses einzigartige Anwesen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für eine unverbindliche Besichtigung!

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Bahnhof <500m
Straßenbahn <4.500m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap